

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterein en omgeving'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterein en omgeving' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In de periode van 25 oktober tot en met 5 december 2012 kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van Waalre. Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen.

De binnengekomen zienswijzen worden hieronder kort samengevat, waarna inhoudelijk op elke zienswijze wordt ingegaan.

Zienswijzen

1. Waterschap de Dommel, Postbus 10001, 5280 DA, Boxtel (ontvangen 4 december 2012)

De reactie op het ontwerpbestemmingsplan gaat eerst in op de in het voortraject gemaakt afspraken alvorens in te gaan op de daadwerkelijke zienswijze op het plan. Het Waterschap de Dommel (hierna te noemen het waterschap) stelt dat niet alle afspraken uit het voortraject zijn overgenomen en vraagt in de zienswijze dit alsnog te doen.

De opsomming van gemaakte en nagekomen afspraken neemt de gemeente Waalre ter kennisgeving aan. Hieronder wordt dan ook alleen de zienswijze van het waterschap samengevat en beantwoord.

Het waterschap vraagt om onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken:

1. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt op het voormalig Brabantiaaterein woningen te realiseren binnen de zone die is aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Deze zone is gereserveerd als zoekgebied voor de hermeandering van de Tongelreep. Het betreft een zone van 25 meter aan weerskanten (gemeten van de boveninsteek van het talud) van de huidige Tongelreep. Het waterschap gaat alleen akkoord met woningbouw in de (huidige) meanderzone ten oosten van de beek, indien de hermeandering ten westen van de huidige loop, op de sportterreinen, kan worden gegarandeerd. Deze hermeandering dient dusdanig te worden gerealiseerd dat de bebouwing op het Brabantiaaterein ongeveer 25 meter buiten de nieuwe meanders komt te liggen. Het waterschap stelt voor dit te regelen door een voorwaardelijk verplichting op te nemen in de regels. Slechts indien aan de voorwaardelijke verplichting wordt voldaan wordt een watervergunning voor het bouwen binnen de meanderzone afgegeven door het waterschap. In de toelichting (paragraaf 2.2.3) dient te worden opgenomen dat de hermeandering ten westen van de huidige loop van de Tongelreep eerst dient te zijn gerealiseerd alvorens de bebouwing in de

meanderzone ten oosten van de beek pas kan plaatsvinden. Daarnaast dient de 25 meter zone opgenomen te worden op de verbeelding.

2. In de Nota van beantwoording inspraak wordt gesteld dat het stedenbouwkundig plan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en is toegezonden in het kader van vooroverleg. Dit laatste is echter niet gebeurd, het waterschap vraagt nogmaals in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op het stedenbouwkundig plan.
3. Het waterschap wenst in de regels opgenomen te zien dat op gronden binnen de bestemming Groen alleen werken of bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan indien dit geen nadelige invloed heeft op het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied waterberging.
4. Het waterschap wenst dat in artikel 3 'Groen' tevens 'Natuur en Water' ofwel rechtstreeks ofwel via een wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan. Dit om de toekomstige inrichting van deze gronden als ecologische verbindingszone na de hermeandering van de Tongelreep planologisch te borgen.
5. Het waterschap wenst dat in artikel 5 'Water' tevens 'Natuur' ofwel rechtstreeks ofwel via een wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan. Dit om de locatie van de verlegde waterloop na de hermeandering van de Tongelreep planologisch te borgen.

Reactie gemeente Waalre

Ad 1) De hermeandering ten westen van de Tongelreep is door middel van een wijzigingsbevoegdheid geregeld in het vastgestelde bestemmingsplan 'Ekenrooi', en valt als gevolg buiten de werking van dit bestemmingsplan. Omdat de hermeandering van de beek volledig ten westen van de huidige loop wordt gerealiseerd, is er in voorliggend bestemmingsplan geen meanderzone opgenomen en wordt hier verder niet expliciet rekening mee gehouden. Het heeft niet de voorkeur van de gemeente Waalre het bestemmingsplan 'Ekenrooi' te koppelen aan het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterrain e.o.' door middel van een voorwaardelijke verplichting als de gemeente geen garanties heeft dat de hermeandering ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

De gemeente Waalre heeft in samenspraak met het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant besloten om het plangebied van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterrain en omgeving' te verkleinen door de groenstrook met daarin de solitaire appartementsgebouwen en de meanderzone van de Tongelreep uit dit bestemmingsplan te schrappen. Op korte termijn wordt een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht waarin zowel de hermeandering (aan weerskanten) van de Tongelreep als de solitaire appartementsgebouwen zullen worden opgenomen. Een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de hermeandering van de Tongelreep garandeert enerzijds de voortgang van de ontwikkeling van de overige delen van het voormalige Brabantiaaterrain en anderzijds de integrale herontwikkeling van de meanderzone aan beide kanten van de Tongelreep.

Door het schrappen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' valt het plangebied niet langer binnen de zone die is aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en de meanderzone van de Tongelreep. Als gevolg is punt 1 van deze zienswijze niet langer ter zake doende.

Ad 2) In de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg hebben wij bedoeld te zeggen dat het stedenbouwkundig plan in samenspraak en na intensief overleg met onder andere het waterschap tot stand is gekomen. Gezien het totstandkomingproces van het stedenbouwkundig plan is de gemeente van mening dat is voldaan aan het vooroverleg conform art 3.1.1 Bro. Daarenboven zijn wij van mening dat het waterschap niet in zijn belangen is geschaad omdat zij in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.

Ad 3) Door het schrappen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' valt het plangebied niet langer binnen de zone die is aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Het plangebied valt in zijn geheel binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Artikel 5.3 van de verordening ruimte is als gevolg niet meer van toepassing op het bestemmingsplan waardoor punt 3 van deze zienswijze niet langer ter zake doende is.

Ad 4 & 5) Door het schrappen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' zijn de punten 4 & 5 van deze zienswijze niet langer ter zake doende.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het plangebied en een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De onderdelen uit de zienswijze die door het wijzigen van het plangebied niet meer ter zake doende zijn op dit bestemmingsplan worden uiteraard meegenomen en verwerkt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van de hermeandering van de Tongelreep (inclusief de ontwikkeling van de strook tussen het voormalig Brabantiaaterein en de Tongelreep).

Om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit voor de berging van hemelwater (inclusief compensatie) wordt er een tijdelijke buffer aangelegd. Deze tijdelijk buffer wordt aangelegd in de zone tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep.

2. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch (ontvangen: 6 december 2012)

Het grootste gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterein en omgeving' is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Deze zienswijze richt zich met name op de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep. In haar zienswijze geeft de provincie Noord-Brabant aan dat het bestemmingsplan in de huidige vorm strijdig is aan artikel 3.4, 5.7 lid 1 & 2 en 6.3 van de Verordening Ruimte.

1. In de Nota van beantwoording inspraak wordt gesteld dat het stedenbouwkundig plan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en is toegezonden in het kader van vooroverleg. Dit laatste is echter niet officieel gebeurd middels het e-formulier en ook niet via de reguliere post. De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving heeft dan ook niet gereageerd op het stedenbouwkundig plan.
2. Aan het merendeel van de gronden in de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep is de aanduiding 'integratie stad-land toegekend na verzoek hiertoe door de gemeente Waalre. De wijziging is doorgevoerd in de 'Wijziging Verordening Ruimte 2012, kaartaanpassingen'. Binnen gronden met deze aanduiding zijn zowel een stedelijke als een landschappelijke ontwikkeling mogelijk. De stedelijke component wordt ingevuld door de solitair in het groen geplaatste appartementencomplexen. Met de landschappelijke ontwikkeling van de gronden dient rekening gehouden te worden met de aan weerszijden van de Tongelreep toegekende aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. De Tongelreep wordt in zijn huidige loop bestemd en niet in zijn loop zoals beoogd na de realisatie van de hermeandering. Mede hierdoor komt de bestemming 'Wonen' op minder dan 25 meter van de Tongelreep te liggen. Hierdoor handelt het plan in strijd met artikel 5.7 lid 1 en 2 en met het gedachtegoed van 'integratie stad-land' (art 3.4).
3. Het resterende gedeelte van de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep waar de aanduiding niet is gewijzigd naar 'integratie stad-land', heeft de aanduiding 'groenblauwe mantel' behouden. Hierdoor ligt een bestemmingsvlak 'Wonen' bedoeld voor een appartementencomplex deels binnen 'bestaand stedelijk gebied' en deels binnen de 'groenblauwe mantel'. In gebieden met de aanduiding 'groenblauwe

mantel' is de bestemming 'Wonen' niet toegestaan waardoor het plan in strijd handelt met art. 6.3 van de verordening ruimte.

Reactie gemeente Waalre

Ad 1) In de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg hebben wij bedoeld te zeggen dat het stedenbouwkundig plan in samenspraak en na intensief overleg met onder andere de provincie Noord-Brabant tot stand is gekomen. Gezien het totstandkomingproces van het stedenbouwkundig plan is de gemeente van mening dat is voldaan aan het vooroverleg conform art 3.1.1 Bro. Overigens heeft na de ter inzage legging nog mondeling vooroverleg plaatsgevonden. Daarenboven zijn wij van mening dat de provincie niet in zijn belangen is geschaad omdat zij in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.

Ad 2) De gemeente Waalre heeft in samenspraak met het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant besloten om het plangebied van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterein en omgeving' te verkleinen door de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep, met daarin de solitaire appartementsgebouwen uit dit bestemmingsplan te schrappen. Op korte termijn wordt een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht waarin zowel de hermeandering (aan weerskanten) van de Tongelreep als de solitaire appartementsgebouwen zullen worden opgenomen. Een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de hermeandering van de Tongelreep garandeert enerzijds de voortgang van de ontwikkeling van het voormalige Brabantiaaterein en anderzijds de integrale herontwikkeling van de meanderzone aan beide kanten van de Tongelreep. Hierbij worden de provinciale belangen zoals verwoord in de artikelen 3.4 en 5.7 in acht genomen.

Door het schrappen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' valt het plangebied niet langer binnen de zone die is aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' maar alleen nog maar binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Als gevolg is punt 2 van deze zienswijze niet langer ter zake doende.

Ad 3) Door het schrappen van de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep maakt de bestemmingsvlak 'Wonen' bedoeld voor een appartementen complex dat deels binnen 'bestaand stedelijk gebied' en deels binnen de 'groenblauwe mantel' valt, niet langer deel uit van dit plan. Als gevolg is punt 3 van deze zienswijze niet langer ter zake doende.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het plangebied en een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De onderdelen uit de zienswijze die door het wijzigen van het plangebied niet meer ter zake doende zijn op dit bestemmingsplan worden uiteraard meegenomen en verwerkt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van de hermeandering van de Tongelreep (inclusief de ontwikkeling van de strook tussen het voormalig Brabantiaaterein en de Tongelreep).

3. Milieuwerkgroep Aalst-Waalre (onderdeel IVN, afdeling Valkenswaard-Waalre), [REDACTED] (ontvangen: 5 december 2012)

Voorliggend bestemmingsplan regelt de herontwikkeling van het voormalige Brabantiaaterein en omgeving. Het plan voorziet niet alleen in de realisatie van woningen maar ook in de realisatie van de herinrichting/herstel van de Tongelreep en het beekdal. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is echter niets terug te vinden van de bestemmingen die betrekking hebben op beek en beekdalherstel. De zienswijze van het IVN is erop gericht het beekherstel en de daarvoor benodigde ruimte alsnog op te nemen in het bestemmingplan.

1. In het bestemmingsplan en op de verbeelding dient een zone van tenminste 25 meter aan weerszijden van de Tongelreep expliciet te worden gereserveerd voor het beekherstel van de Tongelreep.
2. In de voor beekherstel gereserveerde zone mag geen woningbouw plaatsvinden.

Reactie gemeente Waalre

De gemeente Waalre heeft in samenspraak met het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant besloten om het plangebied van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterein en omgeving' te verkleinen door de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep, met daarin de solitaire appartementsgebouwen uit dit bestemmingsplan te schrappen. Op korte termijn wordt een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht waarin zowel de hermeandering (aan weerskanten) van de Tongelreep als de solitaire appartementsgebouwen zullen worden opgenomen. Een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de hermeandering van de Tongelreep garandeert enerzijds de voortgang van de ontwikkeling van het voormalige Brabantiaaterein en anderzijds de integrale herontwikkeling van de meanderzone aan beide kanten van de Tongelreep.

Ad 1) Door het schrappen van de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep ligt het plangebied niet meer binnen de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' waardoor het opnemen van de aanduiding niet langer noodzakelijk is. Punt 1 van deze zienswijze is als gevolg niet langer ter zake doende.

Ad 2) Door het schrappen van de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep valt de zone voor beekherstel buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Punt 2 van deze zienswijze is als gevolg niet langer ter zake doende.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het plangebied en een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De onderdelen uit de zienswijze die door het wijzigen van het plangebied niet meer ter zake doende zijn op dit bestemmingsplan worden uiteraard meegenomen en verwerkt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van de hermeandering van de Tongelreep (inclusief de ontwikkeling van de strook tussen het voormalig Brabantiaaterein en de Tongelreep).

4. [REDACTED] (ontvangen: 12 oktober 2011)

De zienswijze is deels een herhaling van een eerder ingediende inspraakreactie.

1. Indiener van de zienswijze vreest verlies van privacy en als gevolg daarvan verlies van waarde van zijn woning door de realisatie van een appartementsgebouw met een goothoogte van 6 meter in de groenzone grenzend aan de Tongelreep. Het appartementsgebouw staat haaks op de Brabantialaan en dus ook op de tuinen langs de Sophiastraat waardoor de toekomstige bewoners rechtstreeks zicht in die tuinen hebben. Voorts maakt indiener bezwaar tegen het verwijderen van de groenvoorziening/boschages langs de Tongelreep beginnend bij de brug op de kruising van de Brabantialaan en de Sophiastraat. Deze boschages zouden de inblik in de tuin en dus het verlies aan privacy deels kunnen voorkomen.

Reactie gemeente Waalre

Ad 1) De gemeente Waalre heeft in samenspraak met het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant besloten om het plangebied van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brabantiaaterein en omgeving' te verkleinen door de strook tussen het voormalige Brabantiaaterein en de Tongelreep, met daarin de solitaire appartementsgebouwen uit dit bestemmingsplan te schrappen. Op korte termijn wordt een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht waarin zowel de hermeandering (aan weerskanten) van de Tongelreep als de solitaire appartementsgebouwen zullen worden opgenomen.

Door het vervallen van de bebouwing waarop wordt gedoeld in de zienswijze is de zienswijze niet langer ter zake doende. Ondanks dat wijst de gemeente op haar antwoord in de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg waarin wordt gesteld dat van afname van privacy slechts in beperkte mate sprake zal zijn, en dat de gemeente er naar streeft de bestaande groenvoorzieningen in het plangebied en dus ook langs de Tongelreep zoveel mogelijk te behouden.

Conclusie: de zienswijze is niet langer ter zake doende doordat de gemeente het plangebied verkleind. Deze aanpassing leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De onderdelen uit de zienswijze die door het wijzigen van het plangebied niet meer ter zake doende zijn op dit bestemmingsplan worden uiteraard meegenomen en verwerkt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van de hermeandering van de Tongelreep (inclusief de ontwikkeling van de strook tussen het voormalig Brabantiaaterein en de Tongelreep).